

Barlindhaug Eiendom AS

Bebyggelsesplan for delområde B1, Kirkenes sentrum



Planbeskrivelse

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	1
2.	Planprosessen.....	1
2.1	Forhåndsvarsling og innspill	1
2.2	Møter og avklaringer	2
3.	Planområdet	3
3.1	Gjeldende planer.....	3
3.2	Utbyggerkonkurranse.....	3
3.3	Avgrensing av planområdet	4
3.4	Beskrivelse av området.....	4
4.	Forslag til bebyggelsesplan.....	8
4.1	Bebyggelse	8
4.2	Fellesareal, uterom / grøntarealer.....	9
4.3	Adkomst, parkering	9
4.4	Barnas verden.....	10
4.5	Sikkerhet og beredskap	10
4.6	Støy.....	11
4.7	Teknisk infrastruktur.....	11

Vedlegg 1 Plankart i målestokk 1:1000, datert 01.11.05

Vedlegg 2 Planbestemmelser, datert 01.11.05

Ortofoto forside: Sør-Varanger kommune

1. Bakgrunn for planarbeidet

Garasjetomta ved Lillebanen i Kirkenes er regulert til bolig (delområde B1) i reguleringsplan for Kirkenes sentrum (vedtatt 1997).

Sør-Varanger kommune gjennomførte i 2001 en utbyggerkonkurranse for utvikling av området til boliger. Arkitektkontoret KVADRAT AS vant konkurransen. Barlindhaug Eiendom AS m. fl. har siden i samarbeid med arkitekten og Sør-Varanger kommune utviklet boligprosjektet videre.

I tråd med bestemmelser til reguleringsplanen, legges det fram bebyggelsesplan for prosjektet.

2. Planprosessen

2.1 Forhåndsvarsling og innspill

Planarbeidet er utført i samsvar med bestemmelsene til plan- og bygningsloven.

Varsel om igangsatt planarbeid er kunngjort i Dagbladet Finnmarken 28.09.05 og Sør-Varanger Avis 29.09.05. Grunneiere, rettighetshavere og berørte offentlige myndigheter er tilskrevet i brev datert 26.09.2005.

Etter kunngjøring har det kommet inn 4 skriftlige uttalelser. I det følgende gis en kort redegjørelse for innholdet i uttalelsene.

Fylkesmannen i Finnmark har innspill knyttet til følgende tema: estetikk, tilgjengelighet for alle, barn og unge, støy, sikkerhet og beredskap.

Det vises til veilederne T-1197 'Estetikk i plan- og byggesaker', T-5/99 'Tilgjengelighet for alle' og rundskriv T-1/95 'Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen'.

Videre påpekes at T-1442 'Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging' skal legges til grunn ved arealplanleggingen. Det vises til anbefalte støygrenser for ny bebyggelse, og foreslås bestemmelser til planen mhp støy. Fylkesmannen vil vurdere innsigelse til planen dersom støy ikke utredes i hht ovenstående.

Beredskapsstaben hos Fylkesmannen har utarbeidet skjema for risikovurdering i arealplaner. Risikovurderingen må følge saken, og resultatene legges inn i saksframstillingen. Hvis det ikke er knyttet risikoforhold til arealet, skal dette bemerkes i saksframlegget.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark har ingen merknader til igangsatt arbeid med bebyggelsesplanen.

Sametinget antar at planforslaget omfatter et område som allerede er berørt av tidligere moderne tiltak og at automatisk fredete samiske kulturminner ikke vil bli berørt. Sametinget vil gi endelig uttalelse når de har mottatt kart som viser planområdets avgrensning.

Finnmark Fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor planområdet, og har ingen faglige merknader til bebyggelsesplanen. Skulle det komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid under arbeidet, skal arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune.

2.2 Møter og avklaringer

Det ble gjennomført forhåndskonferanse med Sør-Varanger kommune 04.10.05. Utbygger orienterte om pågående bearbeiding av boligkonseptet, og man ble enige om en framdrift for planarbeidet.

KVADRAT AS gjennomførte møte med Husbanken 17.10.05. Her ble konseptet gjennomgått faglig, og innspill ble gitt. Husbanken fokuserer særlig på livsløpsstandard / tilgjengelighet, samt sine øvrige hovedmål: god byggeskikk og miljø.

3. Planområdet

3.1 Gjeldende planer

Reguleringsplan for Kirkenes sentrum, vedtatt 17.06.1997, avsetter delområde B1 til boliger (sentrumsnære boliger). I bestemmelsene til planen står flg:

- 8.1 For området B1 skal det utarbeides bebyggelsesplan. I området tillates bebyggelse til boligformål.
- 8.2 Bebyggelsen skal oppføres som rekkehus eller lavblokker i min. 2 og max. 3 etasjer. Planområdet skal ha adkomst fra Storgata, som vist på plankartet. Etter opparbeidelse av ny E 6 til sentrum, tillates adkomst fra Solheimsveien.
- 8.3 I området skal det opparbeides en felles lekeplass / park. Arealet skal inngå i bebyggelsesplanen. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene. Det skal ikke gis brukstillatelse før utearealet er ferdig.



Figur 1 Utsnitt av reguleringsplan for Kirkenes sentrum, vedtatt 1997. (Sør-Varanger kommune)

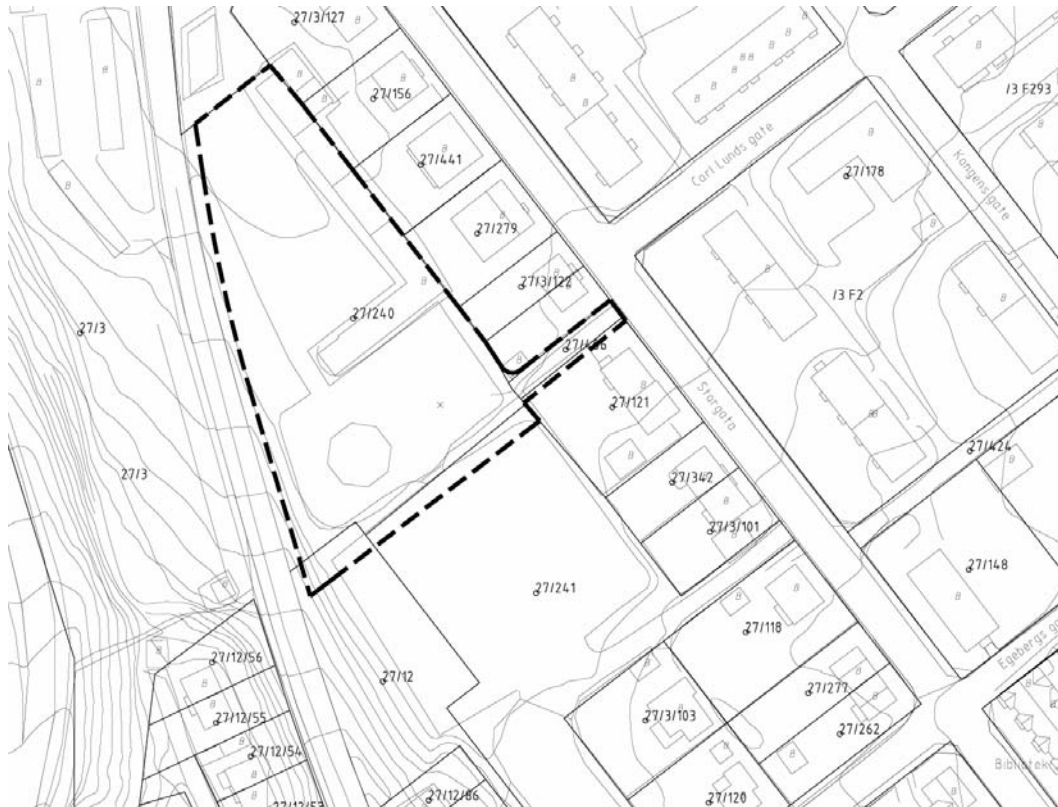
3.2 Utbyggerkonkurranse

Sør-Varanger kommune utlyste i 2001 en utbyggerkonkurranse for området. Man ønsket gode forslag til sentrumsnære boliger. Antallet boliger skulle ligge mellom 30 og 60, altså en relativt tett bebyggelse. Minst en tredjedel av leilighetene skulle være toroms. Ved juryering la man vekt på estetisk kvalitet, byggeteknikk og økonomi, og om området er tilrettelagt for 'folk flest'.

Det kom inn 4 forslag, og juryen premierte enstemmig prosjektet 'Lev mellom linjene' av KVADRAT Arkitekter AS i 2001. Juryen forutsatte at trafikale forhold ble videre bearbeidet i prosjektet.

3.3 Avgrensning av planområdet

Planområdet tar utgangspunkt i delområde B1 i reguleringsplan for Kirkenes Sentrum. Området avgrenses av E6, Statoilstasjonen, boligeiendommer mot Storgata og Lillebanen.



Figur 2 Avgrensning av planområdet

3.4 Beskrivelse av området

Utbyggingsområdet ligger på Myra. Det er kileformet med en bred ende mot sør, og har et areal på ca. 5.000 m².

Bykjernen ligger i gangavstand, bare ca 200 meter nord for området.

Skole og barnehage ligger nært utbyggingsområdet, avstanden til Kirkenes skole er om lag 650 meter og til Kirkenes barnehage 250 meter.

Mellom boligområdet og E6 ligger et areal som er regulert til 'trafikkområde grønt'. Avstanden fra senterlinje E6 til tomtegrensen er 10 – 12 meter. Døgntrafikken på E6 er om lag 3.500 kjøretøy.

Mellom Storgata og utbyggingsområdet ligger en rekke boligeiendommer. Boligene ligger nær Storgata og har hagearealer mot utbyggingsområdet.

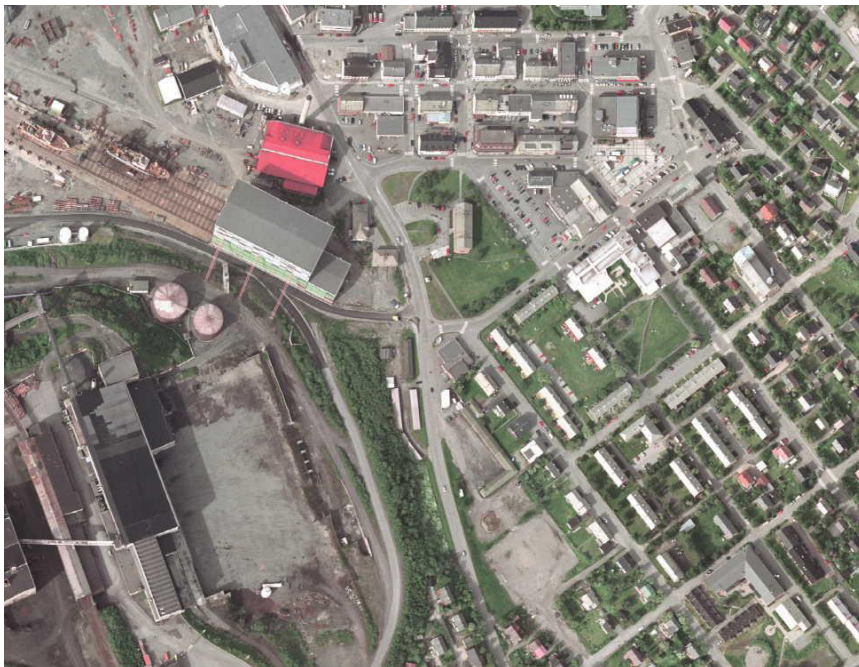


Utbyggingsområdet grenser opp til bensinstasjon på hjørnet av Solheimsveien og Storgata. Stasjonen er ikke betjent.

Lillebanen er nærmeste nabo til utbyggingsområdet i sør. Lillebanen benyttes som sportsanlegg med skøytebane vinters tid.

Topografi og vegetasjon

Utbyggingsområdet er relativt flatt med en svak helning mot nord. Området ligger på samme nivå som E6 i nord, mens det i den sørlige del av planområdet ligger 3-4 meter lavere enn E6. Tomta er i stor grad gruset. Skråningen opp mot E6 har et grønt preg.



Figur 3 Ortofoto (Sør-Varanger kommune)

På vestsiden av E6 stiger terrenget kraftig opp mot Syd-Varangers arealer. I stigningen er det et grønt belte. Også villaeiendommene øst for utbyggingsområdet bidrar til at området får et grønt preg.



Kulturminner

Verken fylkeskulturetaten eller sametinget kjenner til at det finnes automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Trafikale forhold

Området skal i hht reguleringsplan for Kirkenes sentrum ha adkomst fra Storgata. Det er ingen kapasitetsmessige begrensninger på tilliggende vegnett.

E6 har en døgntrafikk på om lag 3.500 kjøretøy. Det er regulert tosidig fortau langs E6 (Solheimsgata), men dette er ikke opparbeidet på østsiden av veien.

Eiendomsforhold

Prosjektet omfatter eiendommene 27/240 og 22/406, samt deler av 27/241, 27/12, 27/121 og 27/3/122.



Figur 4 Eiendomsgrenser (Sør-Varanger kommune)

Grunnforhold

Sør-Varanger kommune har foretatt grunnundersøkelser (1998)¹. Grunnen består av varierende og lagdelte masser av leire og antatt silt og sand / grus. Dybden til fjell varierer fra ca 8 til 11 meter under terrenget i borpunktene.

Undersøkelsene konkluderte med at 'tomta egner seg for 'lett' bebyggelse, fundamentert på såler / banketter direkte i original grunn under fyllmassene.'

¹ SCC Kummeneje 03.12.98

4. Forslag til bebyggelsesplan

4.1 Bebyggelse

Planforslaget følger opp gjeldende reguleringsplan og utbyggerkonkurransen fra 2001, og legger til rette for etablering av 39 sentrumsnære boliger. Det har gjennom bearbeidingsprosessen vært nær dialog mellom arkitekt og Sør-Varanger kommune. Konkurransprosjektets hovedkonsept var en tilpasning til linjeføringene gitt av Solheimsveien og Storgata. I tillegg har lysforhold, forhold til landskapsrommet og naboskapet vært styrende for bygningenes orientering og innbyrdes struktur. Hovedkonseptet er i stor grad beholdt.

Bebyggelsen består av tre husrekker i ulik lengde, alle i tre etasjer. Leilighetene har adkomst fra svalgang på nordsiden av byggene. Husrekken lengst sør har 17 leiligheter, den i midten 14 leiligheter og den nordligste 8 leiligheter.



Figur 5 Utsnitt av situasjonsplan (KVADRAT AS)

Det legges opp til ulike leilighetstyper, med hovedvekt på 3-roms. Foreløpig viser prosjektet 9 stk 2-roms, 21 stk 3-roms og 9 stk 4-roms. Det er lagt vekt på å skape trivelige, funksjonelle og luftige leiligheter med god tilgjengelighet og muligheter for godt naboskap.

Det er heis i de to sørligste lamellene.

Alle leilighetene har privat uteareal i tilknytning til leiligheten, enten på bakkenivå eller veranda. Private utearealer er vendt mot sør.

Alle leilighetene har egen utebod. Disse er lokalisert nær inngang eller i tilknytning til felles carportanlegg.

4.2 Fellesareal, uterom / grøntarealer

Mellom bebyggelsen er det felles grøntareal. Dette er skjermet fra biltrafikk, og gir rom for felles aktiviteter og lek. Det vil bli opparbeidet felles lekeplass.

Lillebanen grenser til boligområdet, og gir muligheter for mer arealkrevende ball-lek om sommeren og skøyteaktiviteter i vinterhalvåret.

4.3 Adkomst, parkering

Området har adkomst fra Storgata i tråd med vedtatt reguleringsplan. Adkomsten er noe utvidet både i sørlig og nordlig retning i forhold til reguleringsplan for å gi rom for adkomst med lastebil.

Beboerne har parkering i felles carportanlegg som ligger langs den interne adkomstgata, samt sør og nord i planområdet. Det vil bli opparbeidet en carport pr leilighet, samt 9 felles besøksparkeringsplasser.



Figur 6 Forslag til bebyggelsesplan

Det etableres snuhammer nord i boligområdet der kjøretøy opp til lastebil kan snu.

Alt vegareal innenfor planområdet er privat.

Når det etableres fortau på østsiden av Solheimsveien, kan det etableres sti til fortauet fra boligene, nord i planområdet.

4.4 Barnas verden

Boligområdet er uten gjennomgangstrafikk.

Barn i området har trafiksikker adkomst til områder for lek, på eget område og på Lillebanen.

Det vil bli opparbeidet felles lekeplass i området. Utearealet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Kirkenes skole som er kombinert barne- og ungdomsskole, ligger ca 650 meter fra området. Det er fortau helt fram til skolen.

Kirkenes barnehage ligger bare 250 meter fra utbyggingsområdet.

4.5 Sikkerhet og beredskap

2 dieseltanker og 2 bensintanker a 20 m³ er nedgravd på bensinstasjonsområdet nord for utbyggingsområdet.



For nedgravde tanker for A-væske (bl.a. bensin) eller for gass vil sikkerhetskravene være oppfylt når de horisontale avstandene nevnt nedenfor til nabogrense, offentlig ferdselslinje, tennkilde, brennbar bygning og brennbart opplag, åpning i vegg som vindu, dør o.l., er lik eller større enn:

5 meter til lufterørsåpning og pumpe.

3 meter til påfyllingsstuss og peileinnretning²

I dette tilfellet er avstanden over 5 meter, og kravene er dermed oppfylt i planforslaget.

For øvrig ser man ingen utfordringer knyttet til dette tema, kfr. sjekkliste fra Fylkesmannen i Finnmark.

Adkomstveg kan trafikkeres av brannbil. Brannkummer vil bli etablert i tilstrekkelig antall.

Rømning skjer via trapperom og egen branntropp på de to sørligste byggene.

Ambulanse kan kjøre fram til inngang av alle tre bygg.

² Forskrift om anlegg som leverer motordrivstoff.

4.6 Støy

Området kan være støyutsatt pga beliggenhet nær E6 og bruk av Lillebanen til sportsarrangementer etc.

Beltet mot E6 som i reguleringsplan for sentrum er avsatt til 'trafikkområde grønt', er inkludert i planen. Arealet skal benyttes til oppsett av evt. støyskjermingstiltak i samråd med Statens vegvesen. For øvrig opprettholdes arealet som et grøntbelte (avsatt til 'annen veggrunn').

Det vil bli gjennomført støyvurderinger i høringsperioden som grunnlag for å vurdere konkret behov for og plassering av evt. skjermingstiltak.

4.7 Teknisk infrastruktur

VA, brannvern

Offentlig vann- og avløpsledninger ligger i umiddelbar nærhet.

Søppelhåndtering

I planen er anvist plassering av felles søppelanlegg i tilknytning til de tre inngangspartiene.

Tele / kraft

Det er vist areal for ny trafo innenfor planområdet.